

問 6 令和 3 年度 [問 04] 改



管理受託方式

管理受託契約の性質

管理受託契約の性質に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 管理受託契約は、民法上の委任と雇用の性質を併有することが想定されている。
- 2 民法上の請負は、法律行為又は事実行為をすることを目的とする。
- 3 建物設備の維持保全業務は、民法上の準委任に当たる場合がある。
- 4 民法上の委任契約は、書面で契約を締結することが義務付けられている。

■■■ [正解] 3 ■■■

□□ 1 ×

管理受託契約の法的性質は委任（準委任）契約（または請負契約、委任契約と請負契約の混合契約）と解されている。なお、委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる（民法 643 条）。雇用は、当事者の一方が相手方に対して労働に従事することを約し、相手方がこれに対してその報酬を与えることを約することによって、その効力を生ずる（民法 623 条）。

□□ 2 ×

請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる（民法 632 条）。

□□ 3 ○

法律行為でない事務の委託を準委任と言う（民法 656 条）。建物設備の維持保全業務は、点検、清掃その他の維持、および、必要な修繕であり、これらを行う契約である賃貸住宅管理業法上の管理受託契約は、民法に定められた契約類型との関係でみると、①委任契約（または準委任契約）、②請負契約、③委任契約（または準委任契約）と請負契約の合わさった混合契約のいずれかの性格を有することになる。

□□ 4 ×

委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる（民法 643 条）。したがって、諾成契約であり、書面で契約を締結することは義務付けられていない。